

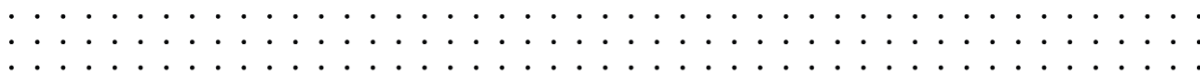
<b>Artykuł:</b> Nowe przepisy wpłyną na ceny nieruchomości	<b>Data:</b> 04.12.2025
---	----------------------------

## Nowe przepisy wpłyną na ceny nieruchomości?

**Od września każdy deweloper musi ujawniać ceny sprzedawanych mieszkań. Państwo chce większej przejrzystości, a klienci jasnych informacji o tym, ile naprawdę kosztuje lokal. Branża ostrzega jednak, że choć idea jest słuszna, to jej wprowadzenie pozostawia jeszcze wiele do życzenia.**

### **Większa przejrzystość, ale i wyzwania**

Choć wrzesień przyniósł na rynku małą rewolucję, tempo sprzedaży nie spadło. Z analizy JLL wynika, że w trzecim kwartale 2025 roku deweloperzy w sześciu największych miastach sprzedali ponad 10,8 tys. lokali – niemal tyle samo co w poprzednim okresie. Jednocześnie, dane z Tabelaofert.pl pokazują, że firmy dostosowują się do nowej rzeczywistości. We wrześniu obniżono ceny w 12,5 proc. mieszkań, a podniesiono je w 9,7 proc. przypadków. Z kolei liczba sprzedanych lokali we wrześniu była o 38,8 procent większa niż w sierpniu. – Rynek na pewno nie załamał się więc pod ciężarem nowych obowiązków, a raczej uczy się działać w warunkach pełnej przejrzystości. Klienci mogą dziś o wiele



szybciej porównywać ze sobą poszczególne oferty, co wydatnie skraca cały ich proces decyzyjny. Z drugiej strony, część z nich może po prostu już na wstępie odrzucić daną ofertę, a nawet wszystkie z nich, widząc cenę, która nie mieści się w ich budżecie. Dla firm, które wcześniej nie ujawniały stawek, może to oznaczać mniejszy ruch na etapie wstępnych zapytań. W efekcie sprzedaż stanie się bardziej bezpośrednia, ale też trudniejsza w kontekście budowania relacji z klientem – mówi Krzysztof Tętnowski, prezes zarządu Tętnowski Development, inwestor osiedla Nowa Drożdżownia.

### **Problemy techniczne**

Nowelizacja ustawy o jawności cen nakłada na deweloperów obowiązek publikacji cen dla każdego lokalu, wraz z kosztami dodatkowymi, tj. miejsc parkingowych, komórek lokatorskich czy tarasów. Co więcej, na deweloperach ciąży też konieczność raportowania każdej zmiany do rządowego rejestru. Za złamanie tych zasad grożą kary sięgające nawet 10 procent rocznych przychodów firmy. Przepisy nie dla wszystkich oznaczają więc ułatwienie. – Największym wyzwaniem podczas wprowadzania nowych systemów były kwestie techniczne, np. konieczność całkowitej przebudowy dotychczasowego zaplecza informatycznego, stworzenie mechanizmów raportowania i ponoszenie kosztów, których małe firmy często nie są w stanie udźwignąć. Ustawa w obecnej formie jest technicznie wadliwa, a Ministerstwo samo nie ma jeszcze gotowego systemu do analizy danych, które zbiera – mówi Tomasz Delowski, Tętnowski Development.



## Przejrzystość cen to za mało?

Choć ustawa o jawności cen miała wprowadzić porządek i większą transparentność, w ocenie deweloperów jej skutki gospodarcze będą ograniczone. Sama przejrzystość nie wystarczy, by wpłynąć na realne ceny mieszkań. Rynek wciąż kształtują czynniki niezależne od nowych przepisów – Z pewnością jawność cen ułatwia klientom orientację, ale nie wpłynie na kluczowe czynniki cenowe. Wysokie koszty realizacji inwestycji, ograniczona podaż gruntów i utrzymujące się stopy procentowe pozostają znacznie silniejszymi determinantami rynku niż przepisy o przejrzystości. Nawet pełna transparentność nie zrównoważy rosnących kosztów realizacji inwestycji ani nie zwiększy dostępności mieszkań – mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

